

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

0

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 363/2020

G.O.T. delegato dell'esecuzione: Dr.ssa Liana Zaccara

AGGIORNAMENTO STIMA DEL CTU

a seguito di deliberazione udienza del 05/04/2022

Esperto incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
Con studio in Via Malta, 7/C
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
Mail/Pec: coprobs@tin.it - dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185

Timbro e firma

DOTT. ING. DARIO GAGLIANDI

Via Malta, n. 7/C – (25124) Brescia (BS) – tel. (030)2428902 – E-mail: coprobs@tin.it



ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 1:

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 2:

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 3:

Rappresentato dall'Avv.:

Altro intervenuto 4:

Rappresentato dall'Avv.:

Esecutato 1:



Esecutato 2:

Rappresentati dagli Avvocati:

Altri costituiti:
*Comproprietari non
debitori*

Rappresentato dall'Avv.:

Rappresentato dall'Avv.:

Rappresentati dagli Avvocati:



PREMESSA

In data 05.04.2022, in seguito a comparsa all'udienza richiesta, il sottoscritto CTU rispondeva alle ulteriori osservazioni postegli dagli esecutati e comproprietari non debitori confermando tutte le risultanze peritali depositate dal CTU:

- a - 03 novembre 2021** *Relazione generale*
b - 23-25 febbraio 2022 *Integrazione n. 1 con risposta alle osservazioni di parte esecutata*
c - 31 marzo 2022 *Integrazione n. 2 con risposta alle osservazioni di parte esecutata*

che vengono pertanto richiamate come parte integrante della presente relazione di aggiornamento.

Il CTU veniva quindi incaricato dal Giudice, con deliberazione riportata sul verbale di udienza, di aggiornare i valori economici di stima del rapporto di valutazione già agli atti, considerando l'aumento del valore degli immobili alla data 05 aprile 2022, del 4%, come proposto dallo stesso CTU e accettato dalle parti.

A beneficio di una completa descrizione degli immobili e delle risultanze peritali, vengono di seguito altresì raccolte e sintetizzate le ulteriori definizioni peritali relative alle caratteristiche di alcuni immobili oggetto di valutazione, che sono state oggetto di approfondimento.

OSSERVAZIONI IMMOBILE - 1

L'immobile 1, come rilevato in tutti i rapporti sopra richiamati, non dispone di regolarità ne urbanistica ne catastale, a seguito dei consistenti lavori di modifica che gli esecutati hanno operato. Tra questi vi è la creazione del posto auto coperto, menzionato nel rapporto, dagli stessi esecutati utilizzato, ricavato all'interno dell'attuale corte comune alle due unità:

(edificio 1) fg. 9 map 115 sub 1 e (residenza esecutati) fg. 9 map 115 sub 5 e 6

localizzato esattamente all'interno del mappale 115, come illustrato dalle foto già allegate ma che si rinnovano in migliore evidenza (allegato 1), dove si evince il chiaro utilizzo come box. Si rende evidente che:

- **il posto auto è menzionato nel rapporto perché di fatto, esistente;**
- lo stesso non è computato nella valutazione economica perché ritenuto inutilizzabile dopo la vendita, nelle attuali condizioni;
- in nessun caso, per il buon esito dell'esecuzione immobiliare, sono mai stati prospettati ai possibili acquirenti, accessi carrai o addirittura accessi carrai con servitù, e non spetta al CTU fornire indicazioni a questi sul come utilizzare e capitalizzare le informazioni fornite in relazione allo stato di fatto descritto del bene che si propone alla vendita.
- per quanto riguarda poi l'accesso pedonale all'immobile 1, tramite il carraio dell'attuale corte comune, come riconosciuto dal CTP è un dato di fatto, quindi non necessita di



alcuna particolare valutazione e nulla cambia rispetto a quanto riportato nel rapporto di valutazione.

- Se l'immobile 1 sarà oggetto di vendita e di assegnazione, l'attuale corte comune potrà essere oggetto da parte dell'assegnatario di frazionamento e delimitazione fisica, ovvero di gestione comune in accordo con gli esecutati; con valutazioni proprie e insindacabili delle rispettive parti interessate.
- Circa le non conformità dell'edificio 1, come dettagliate e descritte a pag. 31 e 33 del rapporto, si evince che esse non hanno comportato:
 - la realizzazione di nuovi volumi e superfici utili;
 - ne la riduzione di vincoli ambientali e/o beni culturali;

ma sono dovute alla sola realizzate in carenza di titolo edilizio, condizione che non ne preclude la sanatoria nel caso non vengano ripristinate con il normale utilizzo del bene da parte dell'assegnatario. La stima del costo complessivo della eventuale sanatoria di non conformità residuali viene quantificato in 1.000,00 €, ritenuti non determinanti nelle valutazioni di merito del bene.

RIVALUTAZIONE IMMOBILIARE DEI LOTTI

Secondo analisi Istat sono stati confermati, sia per il quarto trimestre 2021 che per il primo trimestre 2022, i trend di crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua: 2020 e 2021, con particolare riferimento alle zone più industrializzate del Nord Italia.

- Rilevata e analizzata l'attuale situazione del mercato immobiliare per le abitazioni esistenti;
- Tenuto conto delle attuali dinamiche dei prezzi dei materiali che riguardano il settore delle costruzioni e dell'influenze sulla valutazione del parco immobiliare esistente;
- Preso atto del periodo di riferimento a cui risale la precedente stima immobiliare dei beni trattati: 16-06-2021;

si ritiene congrua una rivalutazione media delle stime adottate dei prezzi finali di mercato degli attuali lotti, **non inferiore al 4%**.

VALORI UNITARI DI STIMA ADOTTATI

Richiamate le valutazioni immobiliari descritte, giustificate e adottate, nella relazione peritale del 03 novembre 2021; successivamente integrate nella relazione peritale del 23 e 25 febbraio 2022: si riportano a continuazione i valori aggiornati delle stesse, sulla base della determinazione sopra descritta.



- IMMOBILE 1 – Lotto A

In estratto dalla relazione peritale del 23-25 febbraio 2022 :

Valore unitario di stima assegnato e adottato: **750 €/mq**

Nuovo valore di stima attualizzato (+4%): 780 €/mq (arrotondato)

- IMMOBILE 2 - 3 – Lotto B

In estratto dalla relazione peritale del 23-25 febbraio 2022 :

Valore unitario di stima assegnato e adottato: **1450 €/mq**

Nuovo valore di stima attualizzato (+4%): 1510 €/mq (arrotondato)

- IMMOBILE 4 – Lotto C

In estratto dalla relazione peritale del 23-25 febbraio 2022 :

Valore unitario di stima assegnato e adottato: **1350 €/mq**

Nuovo valore di stima attualizzato (+4%): 1400 €/mq (arrotondato)

- IMMOBILE 5 – Lotto D

In estratto dalla relazione peritale del 23-25 febbraio 2022 :

Valore unitario di stima assegnato e adottato: **1800 €/mq**

Nuovo valore di stima attualizzato (+4%): 1870 €/mq (arrotondato)

- IMMOBILE 6 - 7 – Lotto E

In estratto dalla relazione peritale del 23-25 febbraio 2022 :

Valore unitario di stima assegnato e adottato: **1650 €/mq**

Nuovo valore di stima attualizzato (+4%): 1720 €/mq (arrotondato)



CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Si riportano le superfici commerciali già determinate nel precedente Rapporto di Valutazione :

Tab. 1a Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 1

CASA POPOLARE - Via Monauni, 9 - FG. 9 MAPP. 115 SUB. 1				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Piano terra e primo	92.4	1	92.4	92
Balcone sc.	4.2	0.25	1.05	1
Cortile / Giardino	45.1	0.18	8.12	8
Superficie Comunale				101

Tab. 1b Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 2 e 3

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO e AUTORIMESSA Piazza Marenzio, 20 - FG. 7 MAPP. 237 SUB. 3 e 2				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale 1°P	54.5	1	54.5	55
Balcone cop.	9.4	0.35	3.3	3
Aree comune cortili	20	0.1	2	2
Box	52	1	52	52
Superficie Comunale imm. 2 e 3				112

Tab. 1c Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 4

ABITAZIONE TIPO ECONOMICO Piazza Marenzio, 20 - FG. 7 MAPP. 241 SUB. 7				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale 1°P	89	1	89	89
Sottotetto 2°P	89	0.35	31.15	31
Aree comune cortili	20	0.1	2	2
Superficie Comunale imm. 4				122

Tab. 1d Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 5

NEGOZIO – Piazza Marenzio, 18 - FG. 7 MAPP. 241 SUB. 6				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Superficie principale	87	1	87	87
Superficie Comunale negozio				87

Tab. 1e Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILI 6 e 7

ABITAZIONE TIPO CIVILE e AUTORIMESSA Via Padre Ugo Minelli, 18 - FG. 2 MAPP. 605 SUB. 8 e 21				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale PT	72	1	72	72
Giardino	73	0.1	7.3	7
Portico	7.28	0.35	2.55	3
Cantina	12.42	0.2	2.48	3
Box auto	38	0.75	28.5	29
Superficie Comunale imm. 6 e 7				114

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO LIBERO

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 101,00 * € 780,00/mq =	€ 78.780,00
			<i>(settantottomilasettecentoottantaeuro/00)</i>
Lotto B	IMMOBILE 2-3:	mq 112,00 * € 1510,00/mq =	€ 169.120,00
			<i>(centosessantanovemilacentoventieuero/00)</i>
Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 122,00 * € 1400,00/mq =	€ 170.800,00
			<i>(centosettantamilaottocentoeuro/00)</i>
Lotto D	IMMOBILE 5:	mq 87,00 * € 1870,00/mq =	€ 162.690,00
			<i>(centosessantaduemilaseicentonovantaeuro/00)</i>
Lotto E	IMMOBILE 6-7:	mq 114,00 * € 1720,00/mq =	€ 196.080,00
			<i>(centonovantaseimilaottantaeuro/00)</i>

TOTALE PROCEDURA: € 777.470,00

(settecentosettantasettemilaquattrocentosettantaeuro/00)

Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile. Le riduzioni applicate sono comprese tra il 10% (edifici 4 – 5) e il 14% (edifici 2 – 3) e tengono conto della maggiore o minore appetibilità del bene da parte del mercato.

VALORI DI VENDITA FORZATA

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 101,00 * € 670,00/mq =	€ 67.670,00
			<i>(sessantasettemilaseicentosettantaeuro/00)</i>
Lotto B	IMMOBILE 2-3:	mq 112,00 * € 1300,00/mq =	€ 145.600,00
			<i>(centoquarantacinquemilaseicentoeuro/00)</i>
Lotto C	IMMOBILE 4:	mq 122,00 * € 1260,00/mq =	€ 153.720,00
			<i>(centocinquantatremilasettecentoventieuero/00)</i>
Lotto D	IMMOBILE 5:	mq 87,00 * € 1683,00/mq =	€ 146.420,00
			<i>(centoquarantaseimilaquattrocentoventieuero/00)</i>
Lotto E	IMMOBILE 6-7:	mq 114,00 * € 1480,00/mq =	€ 168.720,00
			<i>(centosessantottomilasettecentoventieuero/00)</i>

TOTALE PROCEDURA CON VENDITA FORZATA: € 682.130,00

(seicentoottantaduemilacentotrentaeuro/00)

Tutti i valori sopra determinati dei beni sono da assegnare pro quota ai singoli esecutati e comproprietari non debitori sulla base delle quote raccolte e indicate a pg 5 del rapporto valutativo depositato, che si estrae e ripete a continuazione



RIPARTIZIONE PRO QUOTA PER IMMOBILE**Identificativi catastali (ALLEGATO 3):****IMMOBILE 1:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 9 Mappale 115 Subalterno 1 – cat. A/4**IMMOBILE 2:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 3 – cat. A/3**IMMOBILE 3:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 237 Subalterno 2 – cat. C/6**IMMOBILE 4:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 7 – cat. A/3**IMMOBILE 5:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 7 Mappale 241 Subalterno 6 – cat. C/1**IMMOBILE 6:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 8 – cat. A/2**IMMOBILE 7:** Catasto fabbricati - NCT Foglio 2 Mappale 605 Subalterno 21 – cat. C/6

8

Quote di proprietà:**Quote valori**

		Mercato libero	Vendita forzata
IMMOBILE 1:			
-	proprietà 1/1 in reg. di sep.beni - utilizzatrice non residente	€ 78.780,00	€ 67.670,00
IMMOBILE 2:			
-	proprietà 2/9	€ 37.582,22	€ 32.355,56
-	proprietà 2/9 - utilizzatore e residente	€ 37.582,22	€ 32.355,56
-	proprietà 2/9	€ 37.582,22	€ 32.355,56
-	proprietà 3/9	€ 56.373,33	€ 48.533,33
IMMOBILE 3:			
-	proprietà 2/9		
-	proprietà 2/9 - utilizzatore e residente		
-	proprietà 2/9		
-	proprietà 3/9		
IMMOBILE 4:			
-	proprietà 2/9	€ 37.955,56	€ 34.160,00
-	proprietà 4/9	€ 75.911,11	€ 68.320,00
-	proprietà 3/9 - utilizzatrice e residente	€ 56.933,33	€ 51.240,00
IMMOBILE 5: Locato			
-	proprietà 2/9	€ 36.153,33	€ 32.537,78
-	proprietà 4/9	€ 72.306,67	€ 65.075,56
-	proprietà 3/9	€ 54.230,00	€ 48.806,67
IMMOBILE 6:			
-	proprietà ½ in reg. di sep.beni	€ 98.040,00	€ 84.360,00
-	proprietà ½ in reg. di sep.beni - utilizzatore e residente	€ 98.040,00	€ 84.360,00
IMMOBILE 7:			
-	proprietà ½ in reg. di sep.beni		
-	proprietà ½ in reg. di sep.beni - utilizzatore e residente		
Totale		€ 777.470,00	€ 682.130,00



RIPARTIZIONE PRO QUOTA PER INTERVENUTO*(solo valori di vendita forzata)*

	(esecutata)		
Lotto A	Edificio 1	€ 67.670,00	
Lotto B	Edifici 2+3	--	
Lotto C	Edificio 4	--	
Lotto D	Edificio 5	--	
Lotto E	Edifici 6+7	€ 84.360,00	€ 152.030,00
	(esecutato)		
Lotto A	Edificio 1	--	
Lotto B	Edifici 2+3	€ 32.355,56	
Lotto C	Edificio 4	€ 34.160,00	
Lotto D	Edificio 5	€ 32.537,78	
Lotto E	Edifici 6+7	--	€ 99.053,34
	(comproprietario non debitore)		
Lotto A	Edificio 1	--	
Lotto B	Edifici 2+3	€ 32.355,56	
Lotto C	Edificio 4	--	
Lotto D	Edificio 5	--	
Lotto E	Edifici 6+7	--	€ 32.355,56
	(comproprietaria non debitrice)		
Lotto A	Edificio 1	--	
Lotto B	Edifici 2+3	€ 32.355,56	
Lotto C	Edificio 4	€ 68.320,00	
Lotto D	Edificio 5	€ 65.075,56	
Lotto E	Edifici 6+7	--	€ 165.751,12
	(comproprietaria non debitrice)		
Lotto A	Edificio 1	--	
Lotto B	Edifici 2+3	€ 48.533,33	
Lotto C	Edificio 4	€ 51.240,00	
Lotto D	Edificio 5	€ 48.806,67	
Lotto E	Edifici 6+7	--	€ 148.580,00
	(comproprietario non debitore)		
Lotto A	Edificio 1	--	
Lotto B	Edifici 2+3	--	
Lotto C	Edificio 4	--	
Lotto D	Edificio 5	--	
Lotto E	Edifici 6+7	€ 84.360,00	€ 84.360,00
	Totale		€ 682.130,00



La quota complessivamente aggredibile risulta di

€ 251.083,34

(duecentocinquantunomilaottantatreeuro/34)

Mentre

La quota delle comproprietà non debitorie risultano di

€ 431.046,68

(quattrocentotrentunomilaquarantaseieuro/68)

10

Data

08/04/2022

Timbro e firma

